

DE VLAAMSE MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME EN DE  
VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIEN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

## **NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING**

**Betreft:** - ontwerp van decreet tot instelling van een kotlabel en tot  
wijziging van de regelgeving over de geconventioneerde verhuur  
- Definitieve goedkeuring

### **Samenvatting**

Momenteel kiezen de studentensteden en hogere onderwijsinstellingen zelf of ze een kotlabel invoeren. Ze bepalen ook zelf de voorwaarden voor dat label. Dat maakt het voor studenten weinig transparant om koten met elkaar te vergelijken. Met dit ontwerp van decreet wordt een uniform kotlabel uitgewerkt waarmee de studentensteden aan de slag kunnen. Tegelijk wordt de basis gelegd voor een meldingsverplichting voor eenieder die studentenhuisvesting verhuurt en te huur of ter beschikking stelt.

Daarnaast maakt dit ontwerp van decreet het mogelijk om onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt geconventioneerde huurwoningen te bestemmen voor bijzondere doelgroepen. Er wordt ook een decretale basis bepaald voor de voorrang voor lokale binding die de Vlaamse Regering zal vaststellen en die de gemeente kan toepassen. Ook wordt aan de gemeenten de mogelijkheid geboden om – onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt – een lokaal toewijzingskader op te stellen.

Tot slot worden in de Vlaamse Codex Wonen een aantal juridisch-technische aanpassingen gedaan.

Het Energiedecreet wordt op twee vlakken aangepast. In de eerste plaats wordt het mogelijk gemaakt dat de energiehuisen informatie over Mijn Verbouwen kunnen doorspelen aan het agentschap Wonen in Vlaanderen, zodat die laatste de aanvragen rond een subsidie voor geconventioneerde verhuur volledig kan behandelen. In de tweede plaats wordt de naam van het agentschap Wonen-Vlaanderen geactualiseerd, aangezien het sinds 1 januari 2023 Wonen in Vlaanderen heet.

# 1. SITUERING

## A. BELEIDSVELD/INHOUDELIJK STRUCTUURELEMENT/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld Wonen.

Inhoudelijke structuurelement 3: Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt

- Strategische doelstelling 5: een beter en breder woonaanbod;
- Operationele doelstelling 5.2: Wettelijk kader voor een divers en betaalbaar privaat huuraanbod

## B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaande ontwerp van decreet werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2023/268 van 29 juni 2023.

Het JoKER-advies werd ontvangen op 29 juni 2023.

De Inspectie van Financiën heeft een gunstig advies verleend op 20 juni 2023.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 3 juli 2023.

De Vlaamse Regering keurde het ontwerp van decreet op 14 juli 2023 een eerste maal principieel goed (VR 2023 1407 DOC.1064/2).

Op 12 september 2023 bracht de Vlaamse Toezichtcommissie advies nr. 2023/099 uit over het ontwerp van decreet. Voor een bespreking hiervan, zie de memorie van toelichting.

Op 14 september 2023 liet de Gegevensbeschermingsautoriteit weten om voor het ontwerp van decreet te verwijzen naar het standaardadvies nr. 65/2023 van 24 maart 2023 betreffende de redactie van normatieve teksten.

De Vlaamse Regering keurde het ontwerp van decreet op 13 oktober 2023 een tweede maal principieel goed (VR 2023 1310 DOC.1347/2).

Op 20 december 2023 bracht de Raad van State advies nr. 74.667/3 uit over het ontwerp van decreet. Voor een bespreking hiervan, zie memorie van toelichting.

Daarnaast worden er nog een aantal technische wijzigingen aangebracht aan het ontwerp van decreet dat op 13 oktober 2023 principieel werd goedgekeurd:

- Er wordt een nieuw artikel 6 ingevoegd, waarmee de definitie van 'woonwagenbewoners' in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt opgeheven. De definitie verwijst namelijk nog naar een artikel uit het decreet van 7 juni 2013 betreffende het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, dat met ingang van 1 maart 2022 werd opgeheven, omdat de woonwagenbewoners niet langer vanuit het integratiebeleid worden benaderd.
- Er wordt een nieuw artikel 8 ingevoegd waarmee een aantal verwijzingen in artikel 2.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden geactualiseerd.
- In het (hernummerde) artikel 11, 2°, wordt verduidelijkt dat niet alleen het Vlaamse kotlabel met zijn voorwaarden kan worden ontsloten, maar ook de gemeentelijke voorwaarden.
- In het (hernummerde) artikel 17 en (hernummerde) artikel 20 wordt tweemaal dezelfde wijziging aangebracht. Het begrip "kandidaat-huurder" wordt telkens vervangen door "de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning", Omdat het correcter is te spreken van

- “de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning” in plaats van “de kandidaat-huurder” – dit begrip is verder niet gebruikt in het kader van geconventioneerde huur – wordt dit begrip vervangen.
- In het (hernummerde) artikel 18 en (hernummerde) artikel 21 worden verschillende wijzigingen aangebracht:
    - o Ten eerste worden de voorwaarden vermeld in de eerste paragraaf, 1<sup>o</sup>, opnieuw algemener gesteld. Zo wordt er, zoals de huidige regelgeving stelt, algemeen verwezen naar de voorwaarden door de Vlaamse Regering bepaald conform artikel 4.42 of artikel 5.52/1. Deze wijziging betreft een rechtzetting, aangezien er ook persoonsgegevens zullen worden verwerkt als geconventioneerde huurwoningen worden verhuurd aan een bijzondere doelgroep of in het kader van een gemeentelijk reglement, dat werd opgesteld door een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband.
    - o Ten tweede wordt in artikel 4.42/1, §4 en artikel 5.52/2, §4 de lijst van de betrokkenen bij de verwerking van de persoonsgegevens aangevuld. Een vertegenwoordiger kan optreden namens de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning, de huurder of de ex-huurder. Daarbij wordt in artikel 5.52/2 toegevoegd dat ook de persoonsgegevens van de private initiatiefnemer, die een natuurlijke persoon is, kunnen verwerkt worden in het kader van zijn subsidieaanvraag.
  - Ten derde worden in artikel 4.42/1, §5 en artikel 5.52/2, §5 aanpassingen doorgevoerd met betrekking tot de bewaartermijnen van de verwerkte persoonsgegevens. Zo mogen de verwerkte persoonsgegevens van de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning of de aanvrager die de subsidie, vermeld in artikel 5.52/1, aanvraagt, maximaal één jaar na de definitieve beëindiging van de administratieve, gerechtelijke en buitengerechtelijke procedures en uiterlijk maximaal tien jaar na de behandeling van het aanvraagdossier worden bewaard. De bepaling van deze termijn is overgenomen uit artikel 6.3/1, §4 van de Vlaamse Codex Wonen dat na advies van de GBA in die zin werd aangepast (Advies nr. 146/2023 van 10 oktober 2023, randnr. 49-50). Verder wordt in het ontworpen artikel 5.52/2, §5 een bewaartermijn toegevoegd, omdat er in dit artikel geen bewaartermijn werd bepaald voor de verwerkte persoonsgegevens van een aanvrager. Middels deze aanpassing kunnen de verwerkte persoonsgegevens van de aanvrager op grond van artikel 4.42/1, §4 en artikel 5.52/2, §4 bewaard worden binnen de gestelde termijn.

## 2. INHOUD

### A. ALGEMENE TOELICHTING

Dit ontwerp van decreet heeft in de eerste plaats betrekking op studentenhuisvesting en wil een uniform kotlabel en meldingsplicht invoeren.

Op 22 juni 2022 werd op initiatief van de minister van Wonen, Matthias Diependaele, een open dialoog georganiseerd met vertegenwoordigers van studentensteden, hoger onderwijsinstellingen, studenten en private spelers om de huidige situatie op de studentenhuisvestingsmarkt te bespreken. De bespreking bracht een reeks aandachtspunten en knelpunten naar voren, alsook de intentie om samen met relevante instanties en actoren uitwerking te geven aan een uniform en gedragen plan van aanpak. Het plan van aanpak heeft tot doel om samen met de betrokken partners tot concrete acties en beleidsaanbevelingen te komen op basis van drie thematische werksporen gericht op (1)aanbod, (2)kwaliteit en (3)monitoring. Binnen het werkspoor kwaliteit werd een traject aangekondigd waarin zou worden onderzocht of een uniform kotlabel kan worden ingevoerd. Momenteel kiezen de studentensteden en hogere onderwijsinstellingen zelf of ze een kotlabel invoeren. Ze bepalen ook zelf

de voorwaarden voor dat label. Dat maakt het voor studenten en hun ouders weinig transparant om koten met elkaar te vergelijken.

In de schoot van het Overlegplatform Private Huur – Studentenhuisvesting, waarop studentensteden, hoger onderwijsinstellingen en de Vlaamse Vereniging voor Studenten aanwezig waren, werd consensus bereikt over een uniform kotlabel.

De krachtlijnen van het label zijn als volgt:

- 1) Een gemeente kan ervoor kiezen om aan studentenhuisvesting het Vlaams kotlabel toe te kennen. Een gemeente is daar geenszins toe verplicht.
- 2) Het kotlabel geeft weer dat volgende normen zijn nageleefd:
  - a. De woningkwaliteitsnormen, waarvan de naleving blijkt uit een conformiteitsattest, en in voorkomend geval, de strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers die een gemeente heeft opgelegd, waarvan de naleving kan blijken uit een ander bewijs van de gemeente;
  - b. De brandveiligheidsnormen, waarvan de conformiteit is terug te vinden in een brandweerattest of een attest van een brandtoezichter die werd aangewezen door de burgermeester;
  - c. Het aantal woongelegenheden is vergund of vergund geacht conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.
- 3) Om de uniformiteit te bewaren zullen gemeenten geen bijkomende vereisten voor de uitreiking of weigering van het Vlaams kotlabel kunnen vaststellen. Zodra bewezen is dat aan de normen, vermeld onder punt 2) is voldaan, moet het kotlabel worden uitgereikt.
- 4) De gemeente kan ervoor kiezen om het kotlabel op haar grondgebied te verplichten. In plaats van een algemene verplichting, wordt geopteerd voor een meldingsplicht.
- 5) Los van het Vlaams kotlabel zou een gemeente ervoor kunnen kiezen om extra aspecten te controleren. Die aspecten kunnen weliswaar geen deel uitmaken van het kotlabel en staan de uitreiking ervan dus niet in de weg, maar de gemeente kan er wel op een sensibiliserende manier mee aan de slag gaan.

Daarnaast wordt met dit ontwerp van decreet de mogelijkheid gecreëerd voor de Vlaamse Regering om binnen de doelgroep van het geconventioneerd huurstelsel dat met het decreet van 21 april 2023 is ingevoerd, bijzondere doelgroepen af te bakenen tot wie de verhuurder zich kan richten. De Vlaamse Regering zal de bijzondere doelgroepen omschrijven. Alleen bepaalde verhuurders zullen van die mogelijkheid gebruik kunnen maken, namelijk de woonmaatschappijen, gemeenten, OCMW's, VZW's of instellingen van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is, of sociale ondernemingen voor zover ze erkend zijn volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of autonome gemeentebedrijven als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur. Ook wordt bepaald dat er bij de toewijzing van een geconventioneerde huurwoning rekening zal worden gehouden met de lokale binding die de Vlaamse Regering zal vaststellen voor zover de gemeente waar de geconventioneerde huurwoning ligt, beslist heeft om die optionele voorrang toe te passen. Om deze maatregelen uit te voeren dienen ook de bepalingen m.b.t. de verwerking van de persoonsgegevens te worden aangepast.

Bovendien biedt het ontwerp van decreet gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden de mogelijkheid om binnen de contouren die de Vlaamse Regering bepaalt een gemeentelijk reglement op te stellen waarin de wijze van kandidaatstelling en de toewijzing van de geconventioneerde huurwoningen worden bepaald. In dat geval gebeurt de toewijzing niet op basis van een projectgebonden oproep tot kandidaatstelling. Door een facultatieve afwijking te voorzien op het Vlaamse toewijzingskader kan effectief worden ingespeeld op de lokale noden en kan maximaal rekening worden gehouden met de specifieke noden. Als geen gemeentelijke reglement van toepassing is, is de verhuurder gehouden te verhuren na een projectgebonden oproep tot kandidaatstelling.

Het gemeentelijk reglement komt, overeenkomstig ontworpen artikel 5.52/3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, tot stand in overleg met de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband met de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren. Bij de totstandkoming van het gemeentelijk reglement wordt een vernietigingstoezicht voorzien. Zo dient de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband het opgemaakte gemeentelijk reglement, samen met het administratief dossier (waaronder adviezen, opmerkingen van relevante actoren, enzovoort) voor te leggen aan de Vlaamse Regering. Deze laatste kan het gemeentelijk reglement vernietigen als het strijdig is met de wetten of decreten of met het algemeen belang. Deze controle ziet er aldus op toe dat het gemeentelijk reglement geen ongeoorloofde discriminaties in de hand werkt.

Vervolgens voert het ontwerp van decreet enkele juridisch-technische aanpassingen aan de Vlaamse Codex Wonen door.

Tot slot wijzigt het ontwerp van decreet het Energiedecreet. In de eerste plaats wordt een decretale grondslag voor gegevensuitwisseling tussen de energiehuisen en het agentschap Wonen in Vlaanderen gecreëerd, omdat het agentschap in het kader van aanvragen rond subsidie voor geconventioneerde verhuur moet kunnen nagaan of de aanvrager al genoten heeft van de Mijn Verbouwenling. In de tweede plaats wordt doorheen het Energiedecreet de naam van het agentschap Wonen-Vlaanderen aangepast naar Wonen in Vlaanderen, de naam van het agentschap sinds 1 januari 2023.

## **B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN**

Voor een artikelsgewijze toelichting, zie de memorie van toelichting.

# **3. BESTUURLIJKE IMPACT**

## **A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID**

Het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK), het dossieropvolgingssysteem voor woningkwaliteit van Wonen in Vlaanderen dat ook ter beschikking gesteld is van de lokale besturen, moet aangepast worden aan de voorgestelde wijzigingen, zodat lokale besturen de aanvragen in VLOK kunnen behandelen, maar ook eigenaars zullen op termijn een aanvraag via VLOK kunnen doen. Er werd hiervoor een high level-raming uitgevoerd met onderstaand resultaat.

Voor de ontwikkeling van het Leuvens kotlabel in VLOK sloot het agentschap Wonen in Vlaanderen reeds een samenwerkingsovereenkomst met de stad Leuven af. Daarin is bepaald dat de stad Leuven die ontwikkeling financiert, al is tegelijk de mogelijkheid voorzien dat de stad vergoed moet worden zodra de ontwikkelde functionaliteiten ook op Vlaams niveau zouden worden aangeboden. Aangezien met dit ontwerp van decreet ervoor wordt gekozen om de kotlabelfunctionaliteit geheel of gedeeltelijk ter beschikking te stellen van alle gemeenten en steden in Vlaanderen, is er op grond van de samenwerkingsovereenkomst aan de stad Leuven een vergoeding verschuldigd van 163K.

De specifieke uitwerking van het uniform kotlabel in dit ontwerp van decreet heeft evenwel tot gevolg dat er nog een aantal extra functionaliteiten ontwikkeld zullen moeten worden, die momenteel nog niet voorzien zijn in de huidige VLOK-applicatie. De ontwikkeling van die bijkomende functionaliteiten wordt high level als volgt geraamd:

- er moet een specifieke meldingsplicht voorzien worden voor studentenhuisvesting (147K) en de communicatie met de klant (405 K) moet digitaal kunnen gebeuren, eventueel via een QR code (16,2K);

- Er moet een ontsluiting van het kotlabel mogelijk zijn via een uitbreiding van de publieke geoservices (10K) en een (afzonderlijke) website (201 K). Het is de bedoeling om de strategie inzake de ontsluiting van het kotlabel af te stemmen met mogelijke afnemers zoals de woningpas, Geopunt, het vastgoedinformatieplatform en om de digitale communicatie af te stemmen op de behoeften van de burger.

Bovenstaande bedragen zijn een high level-raming en onder voorbehoud van verduidelijking van de gewenste functionaliteiten, hetgeen zal gebeuren via een voortraject dat wordt opgestart in september 2023. Dat voortraject zal leiden tot een meer gedetailleerde analyse van de noodzakelijke aanpassingen, die nodig zijn om de communicatie met de aanvrager vlot te laten verlopen.

Het voorlopig geraamde bedrag van 944 k euro zal desgevallend gecompenseerd worden vanuit de kredieten Wonen naar het e-gov-budget op begrotingsartikel QF0-1QDG2TA-WT.

## B. ESR-TOETS

n.v.t.

## C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

n.v.t.

## D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Dit ontwerp van decreet dat in de eerste plaats voorziet in een uniform kotlabel heeft onmiskenbaar een impact op de lokale besturen, ongeacht of ze reeds in een kotlabel of uitbatingsvergunning voorzien.

Met de invoering van een uniform kotlabel voorziet het Vlaams Gewest een op zichzelf staand gedetailleerd en systematisch uitgewerkt geheel, waarmee ze de regeling van de betrokken aangelegenheid voorbehoudt en tegelijk onttrekt aan de bevoegdheidsfeer van de gemeenten.

De maatregel maakt het voor de gemeenten niet verplicht om een kotlabel uit te reiken. Als gemeenten het kotlabel wensen uit te reiken, moeten ze daar expliciet voor kiezen door een verordening aan te nemen. Daarmee wordt vermeden dat gemeenten die vandaag niet met het systeem werken en dat ook niet van plan zijn, gedwongen kunnen worden om een kotlabel af te leveren. Tegelijk kunnen de gemeenten er ook voor kiezen om het kotlabel op hun grondgebied te verplichten. Het verplicht kotlabel fungeert dan als een uitbatingsvergunning.

Als een gemeente ervoor opteert om geen Vlaams kotlabel uit te reiken, betekent dat ook dat ze geen ander label kan aanbieden, dat een combinatie inhoudt van normen die het Vlaams kotlabel omvat en andere aspecten. Die werkwijze zou immers de *ratio legis* volledig omzeilen. Gemeenten zijn met andere woorden niet verplicht om een uniform kotlabel aan te bieden, maar zodra ze wensen te werken met een label, zal het Vlaams label het uitgangspunt zijn. Verder bepaalt de ontworpen regeling wat het kotlabel weergeeft. Gemeenten beschikken niet over de bevoegdheid om die voorwaarden weg te laten of aan te vullen met andere aspecten. Het zou immers de doelstelling van de maatregel, namelijk uniformiteit aanbrengen in kotlabels, ondergraven als de lokale besturen het Vlaams kotlabel kunnen moduleren of kunnen beslissen om niet te werken met het Vlaams label, maar om een eigen label uit te werken.

Er wordt evenwel rekening mee gehouden dat sommige lokale besturen tot op heden een specifiek beleid voeren ten aanzien van studentenhuisvesting en meer aspecten controleren, dan diegene die weerhouden zijn voor het Vlaams kotlabel. Daarom blijft het voor de gemeenten, die een Vlaams kotlabel toekennen of verplichten, mogelijk om extra aspecten (zoals EPC, belasting op tweede

verblijven of beheersaspecten) te controleren. Die extra aspecten staan de toekenning van het kotlabel niet in weg, - zoals gezegd kunnen de gemeente het kotlabel niet moduleren -, maar de lokale besturen zijn gerechtigd die extra aspecten te handhaven. Ze beslissen dan ook zelf over de wijze waarop ze aan die controle bekendheid geven en op welke manier ze dat handhaven.

Tegelijk wordt de impact als beperkt ingeschat, ermee rekening houdend dat de meeste aspecten die tot op heden in een kotlabel of uitbatingsvergunning worden opgenomen, ondervangen worden door het uniform kotlabel:

- het conformiteitsattest;
- het brandweerattest;
- de vergunde toestand;
- de keuringsattesten kunnen deel uitmaken van de strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers, die een gemeente kan opleggen.

Samengevat biedt de ontworpen regeling de volgende mogelijkheden:

- Gemeente kiest niet voor de toepassing van het Vlaams kotlabel. Ze kan ook geen eigen label of uitbatingsvergunning in het leven roepen.
- Gemeente kiest voor de toepassing van het Vlaams kotlabel.
- Gemeente kiest voor de toepassing van het Vlaams kotlabel, maar controleert nog andere voorwaarden waaraan ze desgevallend nog bekendheid verleent.
- Gemeente verplicht het kotlabel en voorziet zo in een uitbatingsvergunning.
- Gemeente verplicht het kotlabel en voorziet zo in een uitbatingsvergunning, maar controleert nog andere voorwaarden. Die andere voorwaarden maken geen deel uit van het kotlabel of de uitbatingsvergunning.

De bepalingen uit dit ontwerp van decreet die betrekking hebben op de aanpassingen over de geconventioneerde verhuring, hebben ook een impact op de lokale besturen. Lokale besturen kunnen beslissen om de voorrang wegens lokale binding met de gemeente die de Vlaamse Regering zal vaststellen, toe te passen. Daartoe zal het lokale bestuur een beslissing moeten nemen en de beslissing aan Wonen in Vlaanderen bezorgen zodat bij de toewijzing van de geconventioneerde huurwoningen in die gemeente rekening kan worden gehouden met de geactiveerde voorrang. Daarnaast kan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband beslissen om een gemeentelijk reglement voor de verhuring van geconventioneerde huurwoningen op te stellen. Het lokale bestuur dient hiervoor het gemeentelijk reglement te bezorgen aan de Vlaamse Regering.

## **4. VERDER TRAJECT**

Na de definitieve goedkeuring van het ontwerp van decreet wordt het ontwerp van decreet ingediend bij het Vlaams Parlement.

## **5. VOORSTEL VAN BESLISSING**

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van decreet tot instelling van een kotlabel en tot wijziging van de regelgeving over de geconventioneerde verhuur en de bijhorende memorie van toelichting;

2° de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme en de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten voornoemd

ontwerp van decreet en de bijhorende memorie van toelichting in naam van de Vlaamse Regering, in te dienen bij het Vlaams Parlement.

De Vlaamse minister van Handhaving en Justitie, Omgeving, Energie en Toerisme,

Zuhal DEMIR

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage:

- Het ontwerp van decreet
- De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet
- Het advies van de Raad van State